

# ESG

RICHTLINIEN

---

# ESG



RICHTLINIEN

# Inhaltsverzeichnis

# Vorwort

## NACHHALTIGKEITS - BEAUFTRAGTE

VERONIKA ACHAMMER

Die vorliegenden Richtlinien enthalten Grundsätze und Regelungen, welche für alle Mitarbeiter der United Benefits Holding GmbH (im Folgenden „UB Holding“ oder „Gesellschaft“) – einschließlich der Geschäftsführung und sämtlicher Tochtergesellschaften – verbindlich sind.

Dabei sind Geist und Wortlaut dieser Richtlinien zu beachten. Die Einhaltung des Wortlautes reicht nicht aus, wenn ein klarer Verstoß gegen den Geist der Regelung vorliegt. Es ist ebenso unerlässlich, dass alle Mitarbeiter im Einklang mit den sowohl für sie als auch für das Unternehmen geltenden gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Verpflichtungen handeln, auch soweit diese in diesen Richtlinien nicht angesprochen sind.

UB Holding ist angehalten, die Einhaltung dieser Regelungen sicher zu stellen. Es gehört zu den Pflichten jedes Mitarbeiters, insbesondere jedes Vorgesetzten, hierfür im Rahmen ihrer/seiner Verantwortung für das Unternehmen Sorge zu tragen.

Die Verantwortung für diese Richtlinien sowie der Überwachung und Einhaltung der Grundsätze und Regelungen obliegt unserer Nachhaltigkeits-Beauftragten. Diese wird die Mitarbeiter über Änderungen unserer Grundsätze und Regelungen zeitnah informieren.



M: +43 664 805 33 234

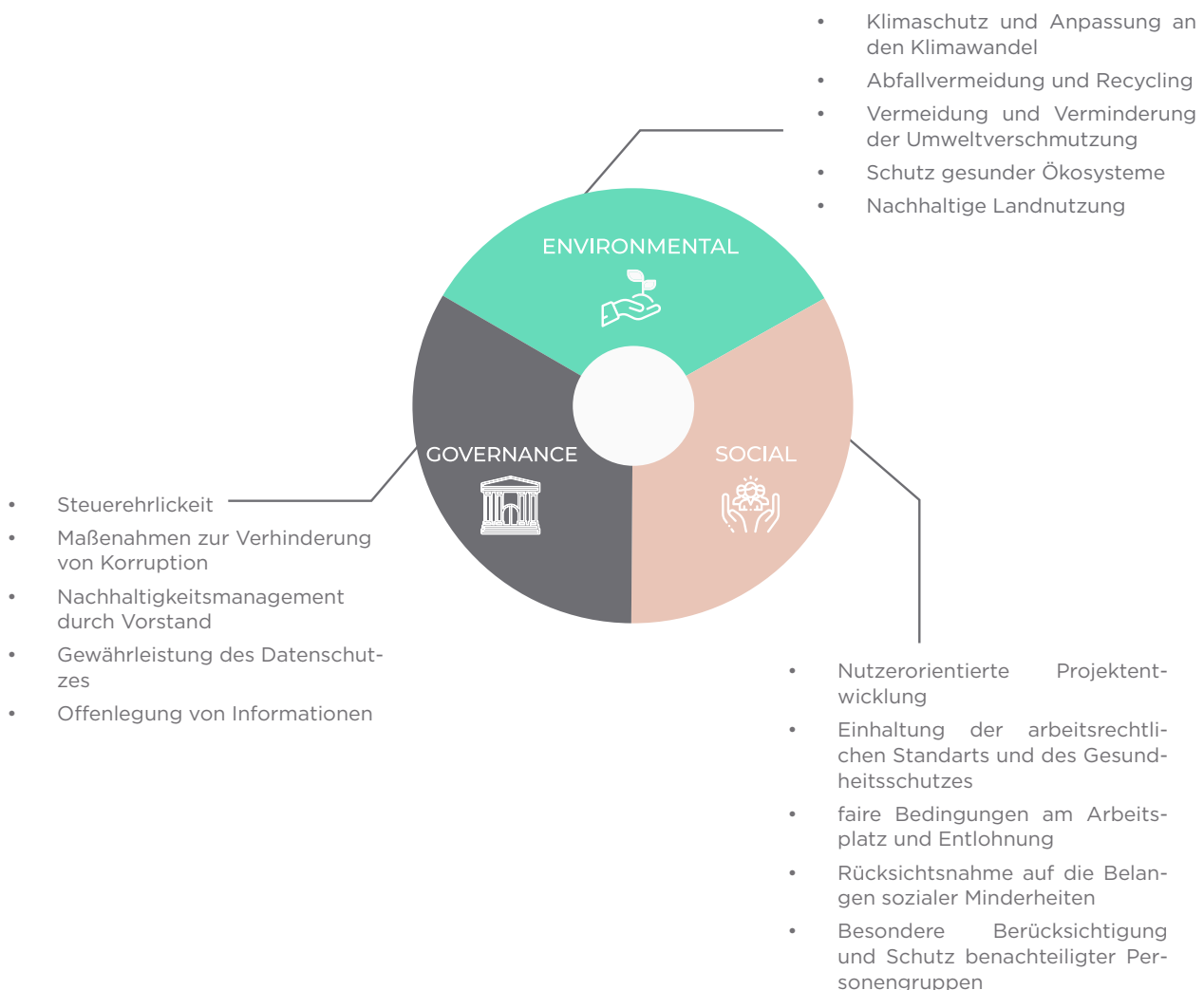
E: [v.achammer@ub-holding.com](mailto:v.achammer@ub-holding.com)

# A. ESG in der United Benefits Holding

## 1. ESG im Mittelpunkt

Als Initiator, Entwickler, Asset- und Investmentmanager von Immobilieninvestments beeinflussen wir täglich direkt unsere Umwelt und Gesellschaft. Wir stellen uns der Herausforderung und verfolgen bei all unseren Investitionen und Projekten stets das Ziel der Schaffung einer seriösen und nachhaltigen Wertschöpfung.

Umwelt („E“ für Environment), Soziales („S“ für Social) und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung („G“ für Governance) waren uns schon in der Vergangenheit wichtig und Teil unserer Strategie. Jetzt stellen wir diese Themen in den Mittelpunkt unseres Handelns. Von der Akquisition, über die Entwicklung bis zum CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Gebäudes über seinen Lebenszyklus bestimmt ESG die gesamte Wertschöpfungskette unserer Immobilien. Dementsprechend haben wir auch unsere internen ESG-Richtlinien ausgestaltet, welche wir regelmäßig auf ihre Wirksamkeit überprüfen und an neue Erkenntnisse im Sinne einer Best Practice anpassen.



Nachhaltiges Handeln entspricht nicht nur unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung als Unternehmen, sondern ist auch Basis für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Wir sind davon überzeugt, dass eine konsequent umgesetzte, klare ESG-Strategie den Wert unserer Investitionen steigern und potenzielle Risiken minimieren kann. Dadurch schaffen wir in finanzieller und gesellschaftlicher Hinsicht Benefits sowohl für unsere Unternehmen und Mitarbeiter:innen, als auch für unsere Geschäftspartner:innen und Investor:innen.

## 2. Grundlagen

### a. Sustainable Development Goals

United Benefits Holding bekennt sich zu den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, die als Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung von allen Mitgliedsstaaten der UNO verabschiedet wurden. Nicht nur Staaten, sondern auch Unternehmen sind gefordert, einen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele zu leisten:



Developed in cooperation with TROLLACK - COMPANY | trollack@trollack.com | +49 69 696 6966  
 For questions or more content: [info@trollack.com](mailto:info@trollack.com) | For other questions: [hr@trollack.com](mailto:hr@trollack.com)

## b. Aktionsplan der Europäischen Union

Die nachhaltige Entwicklung steht seit Jahren im Mittelpunkt der europäischen Politik. Auf dem Weg den Bedürfnissen der heutigen und künftiger Generationen gerecht zu werden, veröffentlichte die Europäische Kommission im März 2018 einen Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums und definierte folgende drei Ziele, welche auch bei uns im Fokus stehen:

### EU-Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums



Die ersten umfassenden Legislativvorschläge zur Umsetzung des Aktionsplans sind bereits veröffentlicht und treten seit 2019 nach und nach in Kraft.

Unsere ESG-Richtlinien orientieren sich an diesem Aktionsplan und den Verordnungen der Europäischen Union.

(insbesondere Taxonomie-VO und Offenlegungs-VO).

## B. Mitgliedschaften

### 1. ECOPE

Die Brancheninitiative „ESG Circle of Real Estate“ (ECORE) wurde im Jahr 2020 gegründet. Ziel ist die Etablierung eines belastbaren und marktfähigen Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios. Im ECOPE-Scoring sollen durch eine ganzheitliche Sichtweise Immobilien und Portfolios unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten vergleichbar gemacht werden.

Um durch die Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen mit einem ähnlichen ESG-Ansatz unsere Effektivität zu steigern, sind wir 2021 ECOPE beigetreten und seither aktiv an der Erarbeitung und Etablierung dieser Standards für Immobilien aller Assetklassen beteiligt.

Durch Einhaltung der ausgearbeiteten Standards möchten wir uns, gemeinsam mit sämtlichen Mitgliedern des ECOPE, nicht nur an die gesetzlichen Vorgaben halten, sondern den bestmöglichen Beitrag zur Erreichung einer kontinuierlichen Optimierung hin zur CO<sub>2</sub>-Neutralität leisten.

Weitere Informationen zu ECOPE finden Sie unter: [www.ecore-scoring.com](http://www.ecore-scoring.com)



### 2. ÖGNI

Die ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Ziel der ÖGNI ist es, den Mehrwert von Gebäudezertifizierungen aufzuzeigen, um umwelt- und ressourcenschonende Gebäude mit hoher wirtschaftlicher und sozialer Effizienz zu schaffen, die über Generationen hinweg flexibel nutzbar sind und sich positiv auf die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Nutzer:innen auswirken.

Die ÖGNI wurde 2009 gegründet und ist Kooperationspartner der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), deren Zertifizierungssystem übernommen, an Österreich adaptiert wurde und seither stetig weiterentwickelt wird. Die ÖGNI ist als einziges österreichisches Council ein „established member“ des WorldGBC (World Green Building Councils) und bestrebt, das europäische Qualitätszertifikat auf internationaler Ebene zu stärken.

Als Mitglied, und insbesondere als Developer, bekennen wir uns klar zu nachhaltigem Planen und Bauen. Seit 2020 streben wir bei sämtlichen Projekten eine ÖGNI Gold Zertifizierung an.





### 3. INReV

Die Vereinigung für Anleger:innen in nicht gelistete Immobilieninvestmentvehikel (INREV) hat sich die Förderung und Verbesserung der Markttransparenz, Zugänglichkeit, Professionalität und Standards zum Ziel gesetzt.

Um Themenbereiche des ESG-Frameworks und die zugrundeliegenden Geschäftsmodelle, Folgen und Risiken dieser Vorschriften abzudecken und somit den Weg für zukünftige regulatorische Anforderungen zu ebnen, wurden die Branchenstandards der INREV um ESG-Richtlinien ergänzt.

Als Mitglied der INREV halten wir uns an diese Richtlinien.

Weitere Informationen finden Sie unter:

[www.inrev.org](http://www.inrev.org)



### 4. Principles for Responsible Investment (PRI)

Die Principles for Responsible Investment (PRI) sind eine Finanzinitiative der UN, die sich der praktischen Umsetzung ihrer sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren widmet.

Ziel ist ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen sowie die Unterstützung der Unterzeichner:innen bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen.

Der Initiative sind seit ihrem Start in 2006 mehr als 2.500 institutionelle Investor:innen beigetreten, die insgesamt über 90 Billionen USD an Anlagevolumen verwalten.

#### Die 6 Prinzipien

- 1 Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- 2 Wir werden aktive Anteilseigner und ESG Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- 3 Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- 4 Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- 5 Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.
- 6 Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

## C. Umwelt

### 1. Leitlinien der United Benefits Holding

Als Immobilienentwickler schaffen wir zukünftige Lebensräume und gestalten die Umwelt. Deshalb ist es für uns selbstverständlich, bei all unseren Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen und zu bedenken.

Mit dem langfristigen Ziel der Klimaneutralität setzen wir uns auch als Asset- und Investmentmanager intensiv mit den ökologischen Auswirkungen unserer Tätigkeit auseinander. Revitalisierungen und Sanierungen stehen ebenso im Vordergrund, wie der effiziente Umgang mit Ressourcen und eine Minimierung von Emissionen.

Dabei achten wir stets auf Transparenz und die Bestimmungen der Offenlegungs-Verordnung.

### 2. Maßnahmen am Weg zur CO2 Neutralität

Für die Erreichung unserer Ziele, und, um dem Klimawandel entgegenzuwirken, haben wir bereits heute weitreichende Maßnahmen festgelegt, die sowohl den Geschäftsbetrieb als auch unsere Investitionen betreffen. Bei unseren eigenen Immobilienprojektentwicklungen und natürlich auch bei Investitionsentscheidungen achten wir insbesondere auf:

- verbessernde ökologische Maßnahmen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen (Bauordnungen) hinausgehen
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- bauliche und betriebliche Lösungen, welche die Energieeffizienz und Ökobilanz unserer Gebäude verbessern und den Energieverbrauch minimieren (Versorgung unserer Liegenschaften mit Ökostrom)
- Vorrichtungen für Stromtankstellen
- die Umsetzung und den Ausbau von Grünflächen und Bepflanzungen
- die Reduktion bzw. Vermeidung von Ressourceneinsatz und -verbrauch, insbesondere Energie- und Co2 Reduktion
- die Reduktion von Abfallerzeugung
- Langlebigkeit und Recyclbarkeit der Materialien
- grüne Klauseln („Green Leases“) in unseren Mietverträgen

Dadurch versuchen wir nicht nur unseren Investor:innen nachhaltige Produkte anzubieten, sondern auch aktiv Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft zu übernehmen. Diesen Ansatz geben wir an unsere Mitarbeiter:innen und Geschäftspartner:innen weiter.

Besonders wichtig ist uns, unseren Mieter:innen Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein näher zu bringen. Über unsere Mieter-App und regelmäßige Newsletter informieren wir unsere Mieter:innen und motivieren gezielt zu nachhaltigem Verhalten (Müll Trennen, Energie und Wasser Sparen, die Verwendung ökologischer Reinigungsmittel).

Als Investmentmanager möchten wir im Einklang mit der Taxonomie-Verordnung den Grad der Umweltverträglichkeit unserer Investitionen bereits heute vorab bewerten können. Zudem ist unseren Investor:innen und damit uns die Vergleichbarkeit von Immobilienprojekten und Investitionen ein besonderes Anliegen.

Um die jeweilige Gebäude-Performance vergleichbar zu machen und aus den Ergebnissen zu lernen, bemühen wir uns regelmäßig aktiv um Zertifizierungen und messen die Nachhaltigkeitsperformance ebenso mittels unserer ECORE Branchenstandards.

## D. Soziale Verantwortung

### 1. Leitlinien der United Benefits Holding

Nachhaltigkeit beschränkt sich keineswegs nur auf Umweltaspekte. Richtig verstanden umfasst nachhaltiges Wirtschaften auch die soziale Verantwortung eines Unternehmens, also die Auswirkungen seines Handelns auf die Gesellschaft.

### 2. Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

Besonders viel Wert legen wir auf das physische und psychische Wohlbefinden unserer Mitarbeiter:innen. Durch offene Kommunikation, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, flexible Arbeitszeiten, Fitnessangebote, angemessene Entlohnung sowie Aus- und Weiterbildungschancen, sind wir nicht nur ein attraktiverer Arbeitgeber, sondern schaffen auch ein tolerantes und respektvolles Arbeitsumfeld. Vielfalt und Persönlichkeit sind ebenso zentrale Kriterien für unsere Personalrekrutierung wie Know-how und Teamfähigkeit. Wir sprechen uns für Chancengleichheit aus und sind stolz auf einen Frauenanteil von 46%.

Unsere attraktiven Arbeitsbedingungen schaffen ein großartiges Umfeld für unsere Mitarbeiter:innen und deren Familien und ermöglichen uns die besten Köpfe für unser Team zu gewinnen.

### 3. Corporate Social Responsibility

Corporate Social Responsibility ist Teil unserer Unternehmensphilosophie und stark in unseren Grundwerten verankert. Verantwortung zu übernehmen und soziales Engagement zu zeigen liegt uns besonders am Herzen. Unser Konzern engagiert sich bewusst für Organisationen, hinter deren Philosophien wir stehen. Wir unterstützen lokale Vereine mit dem Fokus auf die Förderung von Kindern und Jugendlichen.

## **a. Ronald Mc Donald Kinderhilfe**

Die Ronald McDonald Kinderhilfe Österreich unterstützt Familien schwer kranker Kinder. Seit mehr als 30 Jahren nimmt sich die Kinderhilfe diesem Herzenswunsch der kleinen Patient:innen an.

Sie bietet jährlich mehr als 900 betroffenen Familien, für die Dauer der Behandlungen ihrer Kinder, ein „Zuhause auf Zeit“ in unmittelbarer Umgebung von Spezial- und Kinderkliniken in Wien, Graz, Salzburg und Innsbruck.

Für unsere Initiativen für die Ronald Mc Donald Kinderhilfe wurden wir 2019 mit dem International Finance Award für die „Best CSR Initiative“ ausgezeichnet.

Nähere Informationen unter: [www.kinderhilfe.at](http://www.kinderhilfe.at)

## **b. Herzkinder Österreich**

Seit Dezember 2006 macht es sich die Organisation zur Aufgabe, Kindern mit Herzkrankheiten und deren Eltern zu unterstützen. Als Anlaufstelle für sämtliche nicht medizinische Belangen steht Herzkinder Eltern mit Rat und Herz zur Seite und bietet ein Netzwerk Betroffener für wertvollen Austausch. Neben mentaler Betreuung werden Ausflüge, Informationsveranstaltungen sowie finanzielle Unterstützung geboten – alles mit dem Ziel, den Kindern und Eltern zur Seite zu stehen.

Nähere Informationen unter: [www.herzkinder.at](http://www.herzkinder.at)

## **c. Die Wanderköchin**

Die ehemalige Mode-Designerin Birgit Indra aus Baden, Niederösterreich, macht es sich zur Aufgabe, Menschen während ihres Kampfes gegen Krebs zu helfen.

Als „Wanderköchin“ kommt sie zu den Krebskranken nach Hause und bereitet dort frische Mahlzeiten zu. „Krebspatienten leiden oft an Übelkeit und bekommen nichts hinunter. Ich koche das für sie, was sie sich wünschen. Es ist sehr individuell, auf das gehe ich ein“.

Einige Betroffene können sich diesen Service glücklicherweise leisten. Für die Vielzähligen, die das nicht können, setzen wir uns ein.

## **d. Schutzgebietsverwaltung Wildnisgebiet Dürrenstein**

Täglich verschwinden durch das Handeln des Menschen von unserem Erdball Pflanzen- und Tierarten – oftmals ohne sie je entdeckt zu haben.

Mit der Vision die „Natur mit all ihrer Vielfalt als Existenzgrundlage aller Lebewesen“ durch „tatsächlich nachhaltige Nutzung“ zu erhalten, hat es sich die Schutzgebietsverwaltung des Wildnisgebietes Dürrenstein zur Aufgabe gemacht, das Verständnis für ökologische Prozesse von früher Jugend an zu wecken und ein Umdenken herbeizuführen.

Nähere Informationen unter <https://www.wildnisgebiet.at/>

Unser soziales Bewusstsein zeigt sich auch im privaten sozialen Engagement unserer Mitar

## 4. Verantwortung für die Gesellschaft – SOZIALCHARTA

### a. Notwendigkeit einer Sozialcharta

Mit unseren Projekten schaffen wir Lebens- und Arbeitsräume, deren Qualität enormen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlergehen der zukünftigen Bewohner:innen und Nutzer:innen sowie auf die bestehende Umgebung und Anrainer:innen hat.

Dafür möchten wir aktiv Verantwortung übernehmen und halten uns bei unseren Investments, Entwicklungen und Management Tätigkeiten an Leitlinien und Grundsätze, welche teilweise weit über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus gehen:

### b. Nachhaltige Standortauswahl

Mit unseren Investitionen und Projekten konzentrieren wir uns auf Städte mit hoher Lebensqualität und einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Besonderen Wert legen wir auf eine hohe Lebensqualität in den Städten, insbesondere:

- ausgezeichnete Infrastruktur mit sehr gut ausgebautem und zuverlässigem öffentlichem Verkehrsnetz sowie sonstige Förderung der autofreien Mobilität
- breites Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot
- allgemeine Grünflächen und Freizeitangebot in der Natur
- politische Stabilität und ausgeprägte Grund- und Freiheitsrechte
- niedrige Kriminalität und hohes Niveau an sozialer Sicherheit
- stabile Gesundheitsversorgung

Innerhalb dieser Städte fokussieren wir uns auf Nachverdichtungen, um Flächenversiegelungen gering zu halten, und verzichten auf Rodungen bestehender Wälder und Agrarflächen. Bei der Auswahl unserer konkreten Projektflächen legen wir – neben umfangreicher Recherche, Abwägung und Gegenüberstellung der konkreten Nachfrage und Angebot – besonderen Fokus auf:

- Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Nahversorgung (Apotheken, Supermärkte, Schulen, Kindergärten) im unmittelbaren Umfeld
- Gut erreichbare Naherholungsmöglichkeiten

Vor sämtlichen Entwicklungen betrachten und begutachten wir die konkrete Projektfläche hinsichtlich natürlicher Gefahren und Kontaminierungen sowie die bestehende sozio-kulturelle Situation auf der und um die konkret zu entwickelnde Fläche. Hierdurch schließen wir soziale Verdrängungen von Bestandsmieter:innen und kultureller Zentren durch unsere Entwicklungen erfolgreich aus.

### **c. Nutzerorientierte Planung**

Wir schaffen nachhaltig funktionierende Immobilien. Unsere Stärke liegt vor allem in der nutzeroptimierten Planung durch aktive Einbindung zukünftiger Mieter- und Nutzergruppen, sowie des bestehenden Umfeldes, von Beginn an:

- Durch aktive und weitreichende Umfragen, Recherchen und Analysen machen wir uns vor sämtlichen Investitionen und Entwicklungen ein umfassendes Bild, nicht nur von der Liegenschaft selbst, sondern auch vom sozio-kulturellen und sozio-ökonomischen Umfeld.
- Entsprechend der konkreten Gegebenheiten und in Abstimmung mit den Behörden optimieren wir die Planung durch unser eigenes Bau- und Planungsteam und sorgen für eine reibungs- sowie verzögerungslose Entwicklung.
- Die bestehende Nachbarschaft beziehen wir von Beginn an ein und berücksichtigen diese insbesondere in der Bauphase.
- Die einzelnen Wohneinheiten entwickeln wir entsprechend der ermittelten Ansprüche und decken damit gezielt die konkrete Nachfrage ab. Zudem erfüllen wir stets unseren internen Ausstattungskatalog und bieten zukünftigen Mieter:innen unter anderem:

- großzügige Grünflächen
- kommunikationsfördernde Gemeinschaftsanlagen und allgemeine Freiflächen
- Kinderspielplätze, sofern unsere Recherchen einen konkreten Bedarf feststellen
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- barrierefreie Zugänge
- Freiflächen zu - wenn möglich - sämtlichen Wohneinheiten

Eine sozial verantwortliche Planung und Entwicklung ist nicht nur unsere Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft, sondern Voraussetzung für nachhaltig funktionierende Immobilien.

### **d. konsumentenfreundliche Vermietung**

Auch in der Vermietung richten wir uns nach den bestehenden gesellschaftlichen und einzelnen Bedürfnissen:

- Unseren Mietinteressent:innen bieten wir hoch professionelle Exposés inkl. Fotos, Pläne sowie sämtlicher entscheidungsrelevanter Informationen.
- Besichtigungen können auch am Wochenende, persönlich oder virtuell, in Begleitung eines Maklers oder auch selbständig mittels Zugangs über Zahlenschlösser, stattfinden.
- Wir nehmen Bedacht auf einen ausgewogenen Mieter:innenmix.
- Durch laufende Marktanalyse und nahtlose Wiedervermietungen vermeiden wir Leerstände.
- Mieter:innen mit unethischen Geschäftsmodellen schließen wir aus.
- Um den bestmöglichen Service zu gewährleisten, haben wir unser eigenes in-house

Vertriebsteam aufgebaut.

Die gesammelten Vertriebserfahrungen dienen nicht nur der Weiterentwicklung in der Vermietung. Insbesondere im Development profitieren wir von unserem umfangreichen in-house Feedback.

### **e. Besonderer Schutz und Komfort für ältere und körperlich benachteiligte Menschen**

Wir sind uns der Herausforderungen bewusst, die im Zuge der gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen sichtbar werden. Aufgrund der weiter fortschreitenden Alterung sowie Internationalisierung der Gesellschaft, gehen wir mit schwächeren Personengruppen besonders sensibel um:

- Berücksichtigung der finanziellen Situation im Zusammenhang mit Mieterhöhungen
- Erweiterter Kündigungsschutz bei Zahlungsrückständen
- Abschluss von Ratenzahlungsvereinbarungen
- Möglichkeit des Umzugs in eine alters-/behindertengerecht renovierte Wohnung, soweit eine solche zur Verfügung steht
- Sollte es im Rahmen der Wohndauer von Mieter:innen zu Mieterhöhungen kommen, werden Härtefälle im engen Dialog mit den betroffenen Mieter:innen individuell bewertet. Um einen Verbleib in der Wohnanlage zu ermöglichen, wird die Situation genau geprüft und eine für die Mieter:innen tragbare Lösung gesucht und verhandelt.

### **f. Kosteneinsparung für Mieter:innen durch aktives Nebenkostenmanagement und bauliche Optimierung**

Durch unser aktives Nebenkostenmanagement sind wir stets bemüht, die die Mieter:innen treffenden Kosten so gering wie möglich zu halten.

- Die Verträge mit Ver- und Entsorgungs- sowie Energiedienstleistern werden in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls neu verhandelt. Dazu gehören vor allem die Rahmenverträge für Energielieferverträge. Aber auch die Hausverwaltungs-, Wartungs- und Reinigungsverträge werden regelmäßig analysiert, verglichen und – falls notwendig – neu beauftragt.
- Durch Digitalisierung der Verbrauchsdatenmessung und -analysen (laufendes Verbrauchsmonitoring) passen wir unsere Maßnahmen den konkreten Gegebenheiten exakt an und sorgen für Transparenz und Nachvollziehbarkeit.
- Durch vorausschauende Optimierung der Instandhaltungs- und bautechnischen Maßnahmen reduzieren wir – neben Erfüllung der beschriebenen Nachhaltigkeitsaspekte – langfristig die laufenden Kosten der Bewohner:innen.

### **g. Digitalisierte Kommunikation Asset Manager – Hausverwaltung – Mieter:innen**

Eine gut funktionierende Kommunikation zwischen Mieter:in, Hausverwaltung und Asset Manager ist ein wesentliches Kriterium für den Betrieb einer Immobilie. Deshalb haben wir einen Schwerpunkt gesetzt und eine digitale Kommunikations- und Informationsplattform in Form einer eigenen Mieter-App geschaffen:

- Durch diese digitalisierte Kommunikation zwischen Mieter:in, Hausverwaltung und Asset Manager erzielen wir regelmäßig enorme Zeit- und Kosteneinsparungen, die in erster Linie den Mieter:innen zugutekommen (zB. zügige Mängelbehebung unter Geringshaltung von Mangelfolgeschäden).
- Über unsere Mieter-App informieren wir unsere Mieter:innen über Aktuelles und geben wertvolle Tipps zur Energie, Abfall und Kosteneinsparung.
- Besonders effektiv sind unsere gezielten Feedback-Umfragen. So bekommen wir direkte Rückmeldung von unseren Mieter:innen zu erfolgten baulichen Maßnahmen (Unannehmlichkeiten, Schäden) und Professionist:innen, um diese zukünftig berücksichtigen zu können. Auch die Rechtzeitigkeit diverser Informationen und Rücksichtnahme unsererseits werden bewertet.

### **h. Bedachte Auswahl von Vertragspartner:innen**

Bei unseren Geschäftspartner:innen setzen wir die Akzeptanz unserer ESG Richtlinien voraus. Vor allem fordern wir die Einhaltung unserer sozialer Mindeststandards und die Ablehnung sozial verwerflicher, unethischer oder gar illegaler Praktiken (für nähere Informationen zur Auswahl von Vertragspartner:innen siehe Punkt E.3.).

## **5. Verantwortung für die regionale Wirtschaft**

Wir legen Wert auf Regionalität. Nicht nur kulinarisch, auch bei der Auswahl unserer Auftragnehmer:innen. Durch lokale Bauunternehmer:innen, Planer:innen und Berater:innen schafft United Benefits Holding Arbeitsplätze und lokale Wertschöpfung.



# E. Verantwortungsvolle Unternehmensführung („Governance“)

## 1. Leitlinien der United Benefits Holding

Eine verantwortungsvolle, transparente und zukunftsgerichtete Unternehmensführung bildet die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens und ist integraler Bestandteil unseres Handelns. Mit flachen Hierarchien und kurzen Entscheidungswegen leben wir eine nachhaltige Unternehmensführung, die sich auf ihre Verantwortung für die Umwelt, ihre Mitarbeiter:innen und die Gesellschaft besinnt.

## 2. Transparenz und Compliance

Besonderen Wert legen wir auf Transparenz. Das schafft Vertrauen, ermöglicht schnelle Reaktionen und garantiert eine nachhaltige Entwicklung.

Zur Verhinderung von Bestechung, Korruption und Betrug setzen wir angemessene Maßnahmen und schließen alle Geschäftstätigkeiten aus, die mit der Herstellung von Waffen jeglicher Art, mit Atomkraftwerken sowie Glücksspiel zusammenhängen.

Verantwortungsvolles Handeln verantwortet zwar jeder Einzelne, als Konzern und Arbeitgeber sehen wir es allerdings als unsere Aufgabe und unsere Verantwortung, den entsprechenden Rahmen zu bieten. United Benefits Holding tut dies unter anderem durch transparente interne Richtlinien und Verhaltensregeln in Form unserer Corporate Governance, welche neben unseren allgemeinen Compliance-Regeln insbesondere konkrete Richtlinien zu Datenschutz und Riskmanagement enthalten und auf die gegenständlichen ESG-Richtlinien verweisen.

Als Mitglied der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) respektieren und befolgen wir deren Compliance Richtlinien als Teil unserer Richtlinien. Ebenso bekennen wir uns zum Österreichischen Corporate Governance.

## 3. Auswahl und Maßstäbe an Geschäftspartner:innen

Bei unseren Geschäftspartner:innen setzen wir die Akzeptanz unserer ESG Richtlinien voraus und fordern damit die Einbeziehung ökologischer und sozialer Kriterien in sämtliche Entscheidungsprozesse sowie die Einhaltung von Mindeststandards und die Ablehnung sozial verwerflicher, unethischer oder gar illegaler Praktiken.

## 4. Digitalisierung und Technologien

Ganz bewusst rücken wir das Thema Technologie und Digitalisierung in den Vordergrund. Ohne am Puls der Zeit zu bleiben ist eine nachhaltige Immobilienentwicklung nicht mehr möglich. Wir möchten dem Trend voraus sein und beschäftigen uns laufend intensiv mit den neuesten Optimierungs- und Steuerungstechnologien, um aktiv die richtigen Entscheidungen treffen zu können.

Durch die besten technologischen Lösungen machen wir unsere Immobilienentwicklungen ökologisch und ökonomisch nachhaltiger und verbessern auch das Nutzer:innenerlebnis erheblich.

Auch die operativen Prozesse- und Arbeitsabläufe, sowie das Berichtswesen und Controlling, werden in der United Benefits Holding und sämtlichen Tochtergesellschaften digital geführt.

## 5. Organisatorische Integration und Umsetzung

### a. Zentrale Steuerung und Überwachung

ESG Belange werden für den gesamten Konzern zentral von unserer Holding gesteuert und sind direkt bei unserem CEO angesiedelt. Für die Festlegung und Umsetzung der konkreten, internen Richtlinien in sämtlichen Tätigkeitsbereichen, ist unsere Nachhaltigkeitsbeauftragte verantwortlich, die regelmäßig unserem CEO berichtet.

Für eine konsequente Umsetzung implementierten wir entsprechende Prozesse und stellen über unsere internen Richtlinien sicher, dass unsere Mitarbeiter:innen die firmeninternen Ansätze und Ziele kennen und mittragen. Um eine bestmögliche Umsetzung zu ermöglichen, passen wir unsere Prozesse und Arbeitsweisen sowie unsere umfangreichen Compliance und Nachhaltigkeitsrichtlinien laufend an.

### b. Bewusster Umgang mit Risiken

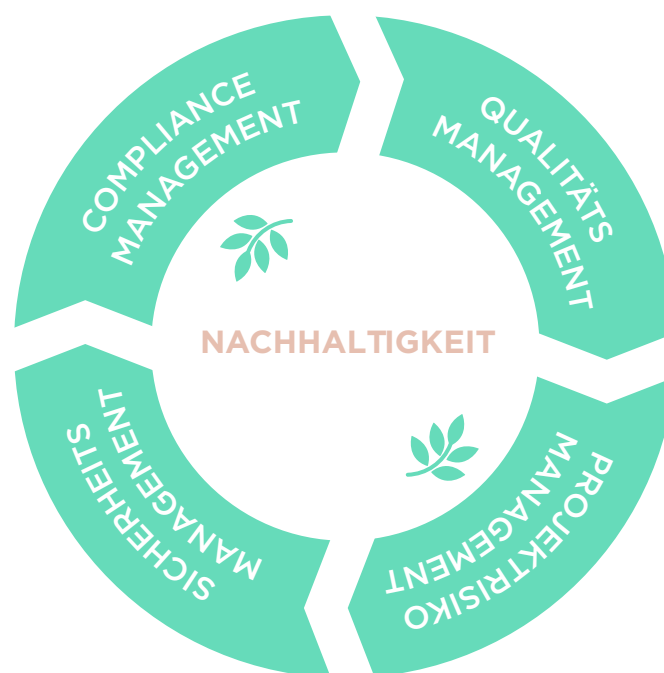
Die realistische Einschätzung und das Management von Risiken sind ein wesentlicher Faktor für unternehmerischen Erfolg und nachhaltiges Wirtschaften.

Daher identifizieren, bewerten, überwachen, steuern und kommunizieren wir alle wesentlichen Risiken. Im Zuge von regelmäßigen Risikoworkshops und nach umfassenden Analysen erweitern wir laufend unseren Risikokatalog, insbesondere auch um Nachhaltigkeitsrisiken und deren Auswirkungen zu erfassen.

Dabei kreieren wir keine neue „Risikoart“, denn eine Abgrenzung wäre kaum möglich. Nachhaltigkeitsrisiken wirken viel mehr auf alle bekannten Risikoarten ein und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei.

Bei der Planung und Umsetzung unserer Bauprojekte gewinnen vor allem Umweltrisiken immer mehr an Bedeutung. Negative Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren ist für uns als Immobilienentwickler eine der größten Herausforderungen.

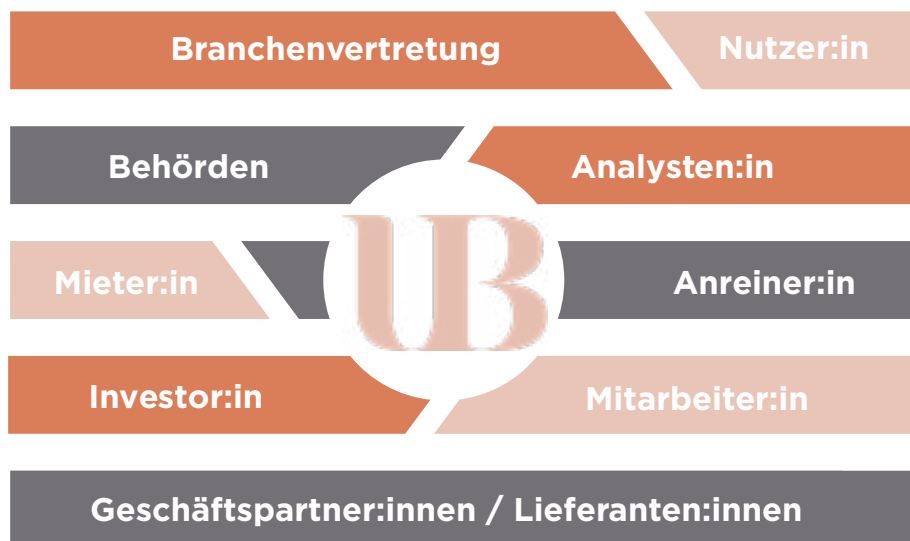
Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Entwickeln von Projekten können zwar ein Spannungsfeld darstellen, gehen aber aus unserer Sicht Hand in Hand – nachhaltiges Wirtschaften ist die Grundlage für nachhaltigen Erfolg.



### **c. Einbeziehung sämtlicher Stakeholder:innen**

Der regelmäßige Austausch mit internen und externen Stakeholdern, sowie deren aktive Einbindung in unsere Geschäftstätigkeiten, ist für uns essenziell – insbesondere als Projektentwickler nehmen wir auf viele Lebensbereiche der Gesellschaft Einfluss. Die Erfüllung sozialer und ökologischer Verantwortung als auch unser langfristiger wirtschaftlicher Erfolg basieren auf gelungenen Kooperationen mit unterschiedlichen Stakeholdern und dem respektvollen Umgang mit ihren Anliegen.

Neben Kund:innen, Investor:innen und sonstigen Geschäftspartner:innen werden auch Anrainer:innen, Behörden und zukünftige Mieter:innen von Beginn an einbezogen, um deren Interessen in unsere Entscheidungen miteinbeziehen und bestmöglich berücksichtigen zu können.



## 6. Objektive Vergleichbarkeit durch Zertifizierungen

Um die jeweilige Gebäude-Performance vergleichbar zu machen und aus den Ergebnissen zu lernen, bemühen wir uns regelmäßig aktiv um Zertifizierungen, welche unseren Investor:innen und uns ein objektives Feedback zu ESG Themen einer Investition geben.

Die Bewertungen basieren großteils auf dem allgemeinen Drei-Säulen-Prinzip der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Soziales. Als Mitglied der ÖGNI streben wir insbesondere eine ÖGNI Gold Zertifizierung bei sämtlichen Projekten an.

Zudem sind wir ECORE beigetreten und arbeiten aktiv an der Ausarbeitung von Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien mit.

Durch Einhaltung der beschriebenen Standards und Richtlinien in allen Entscheidungsfindungen und Tätigkeitsbereichen leisten wir unseren bestmöglichen Beitrag. Durch Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen mit einem ähnlichen ESG-Ansatz steigern wir unsere Effektivität bei der Umsetzung dieser Grundsätze.

# F. Priorisierung nach Wesentlichkeit und Erweiterung unserer Kriterien

## 1. Priorisierung nach Wesentlichkeit

Als langfristiger Immobilienbesitzer, Investmentmanager, Vermieter und Asset Manager sind wir uns darüber bewusst, dass unsere Entscheidungen einen großen Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft haben.

Um klare Prioritäten setzen zu können, haben wir potenzielle Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft evaluiert und die für uns bedeutsamsten Schwerpunkte identifiziert:

- **Transparenz und Berichterstattung**
- **Datenerfassung und Digitalisierung**
- **Sanierung und Revitalisierung**
- **Recyclbarkeit und Langlebigkeit der Baumaterialien**
- **Mieter:innenkommunikation und Motivation zu umweltfreundlichem Verhalten**
- **Einbeziehung sämtlicher Stakeholder**
- **Besondere Berücksichtigung von Minderheiten in Planung und Entwicklung**

## 2. Erweiterung unserer Kriterien

Wir sehen diese Herausforderung als die Chance, durch verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln unsere Immobilien zu optimieren und die Zufriedenheit sämtlicher Stakeholder zu erhöhen.

In Abstimmung mit unseren Investor:innen erarbeiten wir konkrete (Nachhaltigkeits-)Strategien und freuen uns, unsere internen Mindeststandards objektbezogen erweitern zu dürfen.

So bauten wir (Wealthcore) unsere Kriterien und Standards insbesondere für den „Wealthcore Green Living Fonds“ - ein Finanzprodukt gemäß Artikel 9 Offenlegungsverordnung - aus. Der Fonds hat ausschließlich nachhaltige Investitionen in nachhaltige Vermögensgegenstände im Sinne des Artikel 9 Offenlegungsverordnung in Verbindung mit Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung sowie Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zum Ziel und ist bestrebt, einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

# Impressum